

Rec'd PCT/PTO 18 MAR 2005

528,449

(12)特許協力条約に基づいて公開された国際出版

(19) 世界知的所有権機関  
国際事務局



(43) 国際公開日  
2004年4月1日 (01.04.2004)

PCT

(10) 国際公開番号  
WO 2004/027668 A1

(51) 国際特許分類: G06F 17/60

(21) 国際出願番号: PCT/JP2003/011991

(22) 国際出願日: 2003年9月19日 (19.09.2003)

(25) 国際出願の言語: 日本語

(26) 国際公開の言語: 日本語

(30) 優先権データ:  
特願2002-311870 2002年9月20日 (20.09.2002) JP

(71) 出願人(米国を除く全ての指定国について): 株式会社ニード(NEED INC.) [JP/JP]; 〒153-0043 東京都目黒区東山1丁目6番2号 Tokyo (JP).

(72) 発明者; および  
(75) 発明者/出願人(米国についてのみ): 堀本清人(HORIMOTO, Kyoto) [JP/JP]; 〒153-0043 東京都目黒区東山1丁目6番2号 Tokyo (JP).

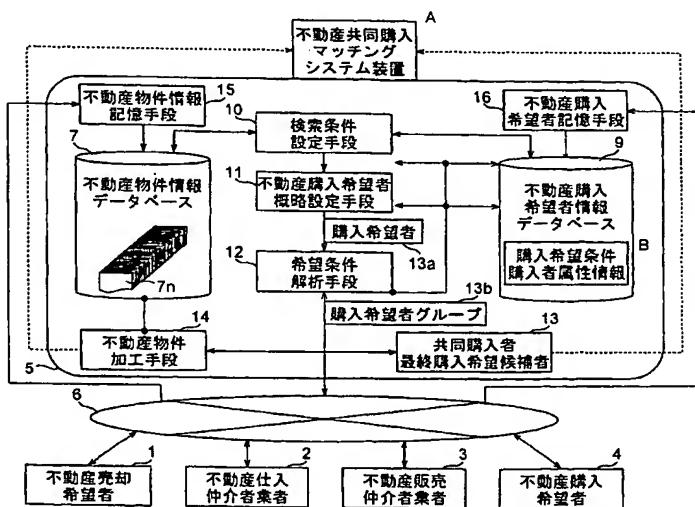
(74) 代理人: 中村俊郎, 外(NAKAMURA, Toshiro et al.); 〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-13 アサコ京橋ビル7F Tokyo (JP).

(81) 指定国(国内): AE, AG, AL, AM, AT, AU, AZ, BA, BB, BG, BR, BY, BZ, CA, CH, CN, CO, CR, CU, CZ, DE, DK, DM, DZ, EC, EE, EG, ES, FI, GB, GD, GE, GH, GM, HR, HU, ID, IL, IN, IS, JP, KE, KG, KP, KR, KZ, LC, LK, LR, LS, LT, LU, LV, MA, MD, MG, MK, MN, MW, MX, MZ

[統葉有]

(54) Title: ESTATE GROUP PURCHASING MATCHING SYSTEM

(54) 発明の名称: 不動産共同購入マッチングシステム



A...ESTATE GROUP PURCHASING MATCHING SYSTEM DEVICE  
15...ESTATE INFORMATION STORAGE MEANS  
10...SEARCH CONDITION SETTING MEANS  
16...ESTATE PURCHASE DESIRER STORAGE MEANS  
7...ESTATE INFORMATION DATABASE  
11...ESTATE PURCHASE DESIRER BRIEF SETTING MEANS  
13a...PURCHASE DESIRER  
12...DESIRED CONDITION ANALYSIS MEANS  
9...ESTATE PURCHASE DESIRER INFORMATION DATABASE  
B...PURCHASE DESIRER CONDITION PURCHASER ATTRIBUTE INFORMATION  
13b...PURCHASE DESIRER GROUP  
14...ESTATE PROCESSING MEANS  
13...GROUP PURCHASER FINAL PURCHASE DESIRER CANDIDATE  
1...ESTATE SALES DESIRER  
2...ESTATE PURCHASE BROKER  
3...ESTATE SALES BROKER  
4...ESTATE PURCHASE DESIRER

(57) Abstract: In a network where a person who wants to sell an estate is connected to an estate purchase broker so that data communication can be performed, there is provided a database of information on estates to be sold which are provided by a person who wants to sell an estate, an estate purchase broker, and the like. An estate group purchasing matching system includes search condition setting means for analyzing a purchase condition described by a person who wants to purchase an estate and his/her attribute information and setting a condition for searching a person who roughly corresponds to it. In the search condition set by this search condition setting means, a priority degree of condition is quantified for each of the items and a search condition having a certain width is set for each item value. Thus, it is possible to extract a plurality of registered candidates who want to purchase an estate from the database containing estate purchase desirer information connected to the network by estate purchase desirer brief extraction means.

(57) 要約: 不動産の売却希望者及び不動産仕入仲介業者がデータ通信可能に接続されたネットワークにおいて、不動産売却希望者及び不動産仕入仲介業者等から提供される売却希望不動産物件情報のデータベース化された物件に対して、本発明の不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者により記述された購入希望条件と購入希望者属性情報を分析し、それに概略該当する購入希望者を検索する条件を設定する検索条件設定手段を備え、この検索条件設定手段が設定した検索条件

希望条件と購入希望者属性情報を分析し、それに概略該当する購入希望者を検索する条件を設定する検索条件設定手段を備え、この検索条件設定手段が設定した検索条件

[統葉有]

WO 2004/027668 A1



NI, NO, NZ, OM, PG, PH, PL, PT, RO, RU, SC, SD, SE, SG, SK, SL, SY, TJ, TM, TN, TR, TT, TZ, UA, UG, US, UZ, VC, VN, YU, ZA, ZM, ZW.

OAPI 特許 (BF, BJ, CF, CG, CI, CM, GA, GN, GQ, GW, ML, MR, NE, SN, TD, TG).

(84) 指定国(広域): ARIPO 特許 (GH, GM, KE, LS, MW, MZ, SD, SL, SZ, TZ, UG, ZM, ZW), ユーラシア特許 (AM, AZ, BY, KG, KZ, MD, RU, TJ, TM), ヨーロッパ特許 (AT, BE, BG, CH, CY, CZ, DE, DK, EE, ES, FI, FR, GB, GR, HU, IE, IT, LU, MC, NL, PT, RO, SE, SI, SK, TR),

添付公開書類:

— 国際調査報告書

2 文字コード及び他の略語については、定期発行される各PCTガゼットの巻頭に掲載されている「コードと略語のガイダンスノート」を参照。

## 明細書

## 不動産共同購入マッチングシステム

## 5 [技術分野]

本発明は、不動産購入希望者がその希望する条件情報をデータ通信ネットワークを利用して登録し、希望に合った不動産物件を短期間に購入出来る不動産共同購入マッチングシステムに関する。

## 10 [背景技術]

図13は従来の不動産の分譲の流れを示す図であり、不動産売却希望者1は、所有している不動産物件を、不動産仕入仲介業者2aに売却の仲介を依頼する。不動産仕入仲介業者2aは、その所属するグループに流通物件として情報提供する。

15 不動産仕入仲介業者2aは、その不動産物件について購入を希望する分譲事業主3と交渉する。成約の後、分譲事業主3は、設計企画し、分譲住宅として不動産販売仲介業者2bの仲介等で販売をする。

不動産販売仲介業者2bは、所属している物件データベース5への登録等で購入希望者4を募集する。

20 不動産購入希望者4は、不動産販売仲介業者2bを通じて、不動産販売仲介

業者 2 b が所属している物件データベース 5 に登録されている不動産物件の中から所望の物件を検索する。不動産購入希望者 4 の購入条件に合致する物件があつた場合には、不動産販売仲介業者 2 b が売買価格等を交渉し、不動産分譲事業主 3 及び不動産購入希望者 4 が販売契約を行う。

5 また、物件データベース 5 は売主と買主との成約をなす一般的インターネットである。

従来の不動産分譲物件の流通は以上のように構成されているので、不動産購入希望者にとって、希望の条件に合致した物件を効率良く見つけ出すということが難しく、希望の条件に合致した物件を見つけ出すまでには、物件データベー

10 スを設置している多くの不動産販売仲介業者から情報を得なければならないという課題があった。

また、不動産仕入仲介業者にとって、売却希望の不動産物件を物件データベースに登録しておいても、限られた範囲の流通機構に設置されている物件データベースでは、不動産購入希望者からアクセスされる頻度が少なく、早期に販売することが困難である。また、不動産仕入仲介業者にとって、不動産購入希望者当たりの成約率が悪く、契約成立まで多くの手間と時間がかかるという課題があった。

同様に分譲事業者にとって、不動産物件の購入、分譲販売というプロダクトアウト型流通においては、物件の販売期間が不確定である、また、物件が売れ残る可能性の問題がある等のリスクが常に存在する。また、不動産販売仲介業者

の物件データベースに登録しても、限られた範囲の流通機構に設置されている物件データベースでは、不動産購入希望者からアクセスされる頻度が少なく、早期に販売することが困難であり、分譲事業者にとっても、不動産購入希望者当たりの成約率の悪さ、契約成立まで多くの手間と時間がかかるという課題があった。

5 成約率の高い不動産購入においては、不動産販売仲介業者及び不動産購入希望者からインプットされる豊富な情報データベースと不動産仕入仲介業者からインプットされる豊富な物件データベースをもとに短期間に効率的に不動産購入希望者の所望の不動産を探すことができるシステムが求められていた。

#### 10 [発明の開示]

この発明は、不動産購入希望者にとって検索の試行錯誤をせずに、種々の購入希望条件に合致した物件を効率良く見つけ出すことができると共に、不動産売却希望者にとって販売希望の不動産物件を短期間に販売することが可能であり、不動産仕入仲介業者及び不動産販売仲介業者にとって顧客当たりの成約率が良く、契約成立までの多くの手間と時間が節約できる不動産共同購入マッチングシステムを得ることを目的とする。

不動産の売却希望者及び不動産仕入仲介業者がデータ通信可能に接続されたネットワークにおいて、不動産売却希望者及び不動産仕入仲介業者等から提供される売却希望不動産物件情報のデータベース化された物件に対して、本発明の不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者により記述された購入希

望条件と購入希望者属性情報とを分析し、それに概略該当する購入希望者を検索する条件を設定する検索条件設定手段を備え、その検索条件設定手段が設定した検索条件にはそれぞれの項目に対してその条件の優先重要度合いの数量化がなされ、また、そのそれぞれの項目の数値に関するある程度の幅を持った検索条件設定により、前記ネットワークに接続された不動産購入希望者情報を登録しているデータベースから、不動産購入希望者概略抽出手段により登録されている不動産購入希望者の複数の候補購入希望者を抽出することが可能となる。

この不動産購入希望者概略抽出手段により抽出された複数の不動産購入希望概略候補者のそれぞれについて、希望条件解析手段により各条件項目の解析を行  
10 い、任意に設定した物件に対応する不動産購入概略候補者の組み合わせによるグループ化が可能となる。希望条件解析手段が絞り込んだ不動産購入概略候補者の組み合わせグループから、改めてその対応する候補物件にマッチングする、共同購入概略候補者を想定し、その不動産物件をそのそれぞれの候補者の希望に合うように土地を加工する不動産物件加工手段を備えたものである。

15 この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者の購入希望者情報が購入希望者により自然言語で記述された不動産購入希望条件と不動産購入希望者属性情報を解析するものである。

また、この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者記憶手段が、自然言語で記述された不動産購入希望者情報について、その各  
20 項目にそれぞれ重要度順位の数値が記述されているものである。

また、記述されていなければ、自然言語の記述内容を分析し、重要度を示す内容を分析し、購入希望者の希望条件の優先重要度順位を判断するものである。

また、この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希望者記憶手段が、購入希望条件に優先重要度合い数値がつけられている場合には、

- 5 その優先重要度合い数値を使用し、優先重要度合い数値がつけられていない場合には、不動産購入希望者概略抽出手段が購入希望者条件の解析により判断した優先重要度合い数値を使用し、購入希望条件の優先重要度合い数値を決定するものである。

また、この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムは、不動産購入希

- 10 望者概略抽出手段により整理された購入希望者情報データベースにおいて、任意に設定した不動産物件のそれぞれに対応する検索条件設定手段によって不動産購入希望者概略抽出手段が抽出した検索条件を満たす複数の不動産購入希望候補者において、不動産購入希望者概略抽出手段が抽出した複数の不動産購入希望候補者の中から、不動産購入希望者データベースに記憶されている購入希望条件情報
- 15 と購入希望者属性情報の詳細を解析し、検索条件設定手段により設定した条件に対応する不動産購入概略候補者を絞り込みグループ化する希望条件解析手段を備えたものである。

また、この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムの不動産購入希望者概略抽出手段には、希望不動産物件が土地であるか土地つき住宅がの情報、希

- 20 望沿線情報、希望駅情報、希望不動産物件価格情報に対しての優先重要度合いの

数値化をするシステムが設けられている。

また、この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムの不動産購入希望者概略抽出手段は、氏名、年齢、現住所、電話番号、メールアドレス、家族構成、職業及び勤務先とその勤続年数、年収、頭金の有無、購入希望の動機、現在の住5居の持ち家か否か等を含み、属性条件度合いとしての数値化を成すシステムを有している。

また、この発明に係る不動産共同購入マッチングシステムは、不動産物件データベースの情報を分析しその優先度を数値化し、それに対応する不動産購入希望者の検索条件の設定をする検索条件設定手段を有するものである。

10

#### [図面の簡単な説明]

図1は、本発明の一実施形態に係る不動産共同購入マッチングシステムの構成を示すブロック図；

図2は、本発明の一実施形態に係る不動産共同購入マッチングシステムの処15理の流れを示すフローチャート；

図3は、本発明の一実施形態に係る不動産共同購入マッチングシステムに係る不動産購入希望者のデータベースの流れを説明する図；

図4は、本発明の一実施形態の不動産共同購入マッチングシステムに係る不動産売却希望者のデータベースの流れを説明する図；

20図5は、不動産物件加工手段の好ましい具体例を含む不動産売買システムの

概略構成図；

図 6 は、図 5 の不動産売買システムにおいて使用される入力画面の例を示す

図；

図 7 は、図 5 の不動産売買システムにおいて使用される区割りパターンの例を

5 示す図；

図 8 (a) ~ (c) は、図 5 の不動産売買システムにおける区割りを説明するための図；

図 9 は、図 5 の不動産売買システムの手順を説明するためのフローチャー  
ト；

10 図 10 は、図 5 の不動産売買システムにおいて使用する売却物件に対する希  
望者数の分布の一例を示すグラフ；

図 11 は、図 5 の不動産売買システムにおいて使用する売却物件に対する希  
望者数の分布の他の例を示すグラフ；

15 図 12 は、区割りの境界線の変動に伴って建物の 3D 画像が変動する様子を  
示す図；

図 13 は、従来の不動産売買手順を説明するための図である。

[発明を実施するための最良の形態]

以下、図面を参照しながら、この発明の一実施形態について説明する。

20 図 1 はこの発明の一実施形態による不動産共同購入マッチングシステムの構

成を示すブロック図である。図において、1は所有している不動産等の物件売却希望者、2は売主1が売却希望の物件を取り扱う不動産仕入仲介業者、3は購入希望者の物件を取り扱う不動産販売仲介業者、4は不動産物件の購入希望者、7は不動産物件売却希望者1が売却を希望している物件を登録している物件データベース、6は情報のネットワークである。ネットワーク6には、不動産物件売却希望者1、不動産仕入仲介業者2、不動産販売仲介業者3、不動産物件購入希望者4が、それぞれ複数接続されているものとする。

また、図1において、5は当該システムを示すものであり、このシステム5は、ネットワーク6を介して、不動産販売仲介業者3および不動産物件購入希望者4が直接希望する物件を検索し不動産物件売却希望者1および不動産仕入仲介業者2の情報とマッチングできる物件検索装置である。当該システム5において、9はネットワーク6を介して送信され、不動産購入希望者データベース記憶手段によって整えられた、また、不動産販売仲介業者3および不動産物件購入希望者4が自然言語で記述した購入希望条件と購入希望者属性情報データベースである。

7はネットワーク6を介して送信され、不動産物件データベース記憶手段によって整えられた、不動産物件売却希望者1および不動産仕入仲介業者2がそれぞれ自然言語で記述した売却希望不動産物件データベースである。

10は物件の優位性を数値的に検索しその条件を設定する検索条件設定手段である。その検索条件設定手段により任意に設定された不動産物件7nに対して、20それぞれの項目の条件の優先度合いの数量化により設定した検索条件設定手段で

あり、条件の定数化、変数化によりある程度の幅を持った検索条件の設定手段である。

11 1 1 は検索条件設定手段 1 0 の設定した検索条件にある程度の幅を持たせた拡張された検索条件により複数の不動産購入希望者を概略抽出する不動産購入

希望者概略抽出手段である。 1 2 は不動産購入希望者概略抽出手段を解析すること

5 とにより、より絞り込んだ複数の不動産購入希望者を設定し組み合わせする希望

条件解析手段である。 1 3 は任意の  $7^n$  に対応する、 1 2 によりグループ化され

た複数の購入候補者である。 ネットワーク 6 を介して、複数の物件データベース

7 にアクセスし、検索条件設定手段 1 0 によりそれぞれの物件に対応し設定され

た物件に対して、登録されている不動産購入希望者の中から複数の不動産共同購

10 入希望者 1 3 を抽出し希望条件解析手段 1 2 によりそれぞれの希望に合うように

組み合わせしマッチングさせる装置である。

また、共同購入マッチング装置 5 において、 1 4 は希望条件解析手段 1 2 が

解析した、複数の不動産購入希望者 3 のそれぞれの条件を再度解析しその共同購

入不動産購入概略候補者の希望に合うように、その不動産物件を加工する不動産

15 物件加工手段である。

次にその流れについて説明する。 図 2 はこの発明の実施の形態 1 による不動

産共同購入マッチングシステムの処理の流れを示すフローチャートである。 9 a

の購入希望者の希望条件と属性情報の送信により受信した側は 9 b においてその

内容をそれぞれ分析し整理し 9 の不動産購入希望者情報データベースとする。 1

20 0 の検索条件設定手段により 7 の不動産売却希望者情報データベースより任意に

選んだ不動産物件 7 n に対応した検索条件を選択し、その検索条件に従って 1 1 の不動産購入希望者概略抽出手段がより絞り込んだ解析により複数の不動産購入希望候補者を選定する。

一方、売却不動産物件情報 7 a は不動産の売却希望者からの物件情報の送信 5 により受信し、7 b において整理し分析し不動産売却希望者情報データベース 7 とする。

不動産売却希望者情報データベース 7 より任意に選んだ不動産物件 7 n を不動産購入希望者概略抽出手段 1 1 が選定した複数の不動産購入希望候補者の中から希望条件解析手段 1 2 によって複数の不動産 7 n の購入概略候補者としてグル 10 ープ化する。

希望条件解析手段 1 2 によって複数の不動産 7 n の購入概略候補者の希望条件にマッチングするように不動産物件加工手段 1 4 が不動産 7 n の加工により不動産を共同で購入する形態を成さしめ短期間に不動産物件 7 n の売買の成約に至らしめる。以上が不動産共同購入マッチングシステムの基本的な流れである。

15 図 1においては、不動産購入希望者は、ネットワーク 6 を介して当該システム装置 5 に、購入希望の物件についての購入希望条件と顧客情報を送信する。この場合、不動産購入希望者 3 は、購入希望条件と顧客情報を特定のフォーマットで記述するのではなく、電子メールのように自然言語によるテキストで記述する。

図 3 は前記不動産購入希望者 3 が記述する内容の流れを示したものである。

20 記述する購入希望条件として、ステップ S T 1 では土地を求めてているのか、土地

付き住宅を求めているのかを記述する、その重要度を重要な方から 1、順次 2、3、4までの数字で補記する。

ステップ S T 2 は希望する沿線に関する希望を記述する。通勤時間や家族との関連の中でその重要度を 1 から 4 までの数字で補記する。ステップ S T 1 から

5 ステップ S T 6 までのすべてのステップにおいてその重要度を 1 から 4 までの数字で補記する記述は行われる。

ステップ S T 3 では希望する駅を、またその理由も含めて記述する。

ステップ S T 4 は物件の販売価格を記述する。

ステップ S T 5 では住居面積、間取りを記述する。

10 それ以外にステップ S T 6 で記述する購入希望条件としては、物件の立地状況、病院、保育園、幼稚園等の施設情報、スーパー・マーケット・学校・銀行等の生活上での利便性をもたらすものの有無情報、ゴミ消却場等の付近に存在して欲しい施設の有無情報、等である。

また、不動産購入希望者属性情報を記述するステップ S T 7 には不動産購入

15 希望者の氏名と年齢、家族構成と年齢を記述する。

ステップ S T 8 には現住所、電話、メールアドレスを記述する。

ステップ S T 9 には職業、勤務先、勤続年数を記述する。

ステップ S T 10 には年収、物件購入時の頭金、取り引き金融機関等の情報を記述する。

20 ステップ S T 11 においては不動産物件の購入の動機、ステップ S T 12 に

においては現在の家が持ち家か否かを記述する。

ステップ S T 1 3 はその他の属性情報の記述の必要に応じて処理する。

図 4 は前記不動産売却希望者 1 が記述する内容の流れを示したものである。

不動産売却物件情報についても前記のようにまずステップ S T 1 4 において売却

5 希望物件の用途、種別情報を記述する。

次にステップ S T 1 5 においてはその物件の所在地を記述する。ステップ S  
T 1 6 ではその物件の所有者情報を記述する。

S T 1 7 では現在のその土地の坪単価情報、及び売却希望価格を記述する。

S T 1 8 ではその物件の所在地に関連する環境等を記述する。

10 その他情報として必要な内容に関して記述する。

不動産購入希望者 3 から送信された、自然言語で記述された購入希望条件と  
顧客情報を分析、整理し、解析するためにニード所定のフォーマットに変換し  
登録する。またそのフォーマットは平行して購入希望条件と顧客情報を不動産  
物件データベースとリンクできるフォーマットにも活用する。

15 図 1 において不動産購入希望者入力手段 1 6 は、自然言語で記述された購入  
希望条件について、重要度の高い 1 から 4 までの順位が記述されている自然言語  
の記述内容を解析し、重要度を示す内容を改めて特定のフォーマットに記述し変  
え重要度順位を判断しグルーピング検索条件を設定する。そのため、顧客は不動  
産購入希望条件について気を使うことなく、安心して所定の欄に記述し、通常の  
20 文章で表現することができる。

図 2において不動産購入希望者概略設定手段 1 1 は、検索条件設定手段 1 0 により設定された物件  $7_n$  に対応するグルーピング検索条件に基づき不動産購入希望者データベースの購入希望条件から分析しグルーピングしたものを所定のフォーマットに変換した不動産購入希望者情報として、図 2 の 1 7 の不動産購入希

5 望候補者グループ情報データベースに記憶する。

図 2において、グループ別不動産購入希望候補者情報に記憶された複数の不動産購入希望候補者は、希望条件解析手段 1 2 により詳細の解析がなされ、検索条件設定手段 1 0 により売却不動産物件情報から任意に設定された  $7_n$  に対応する不動産購入の候補者の設定に連動しながら共同購入する複数の候補者のデータ

10 と比較できるフォーマットに変換され設定する。このとき、希望条件解析手段 1 2 は、不動産購入希望者概略抽出手段 1 1 が判断した重要度順位を使用し、さらに、重要度順位がつけられておらず、不動産購入希望者概略抽出手段 1 1 が重要度順位を判断できない場合には、記述されている購入希望条件の記述順序により優先順位を決定する。

15 また、希望条件解析手段 1 2 は、例えば、顧客の購入希望条件により、別途の希望についても検討する。

図 2において、希望条件解析手段 1 2 によって選ばれた複数の不動産購入概略候補者情報 1 3 は、希望条件解析手段 1 2 が設定した解析条件に、ある程度の幅を持たせた拡張された解析条件により、不動産購入希望者概略抽出手段 1 1 に 20 よりグルーピングされた不動産購入希望候補者情報に登録されている希望者の中

から複数の概略候補者を組み合わせ抽出する。

図 2において、不動産購入希望者概略抽出手段 1 1 は、検索条件設定手段 1 0 が設定した検索条件に、ある程度の幅を持たせた拡張された検索条件により、登録されている購入希望者の希望条件の解析により複数の候補者を抽出する。

5 図 2において、不動産物件加工手段 1 4 は、検索条件設定手段 1 0、不動産購入希望者概略抽出手段 1 1、そして希望者概略抽出手段が設定した複数の購入希望者の希望条件を解析し任意に設定された物件  $7_n$  に対応する不動産物件を、それぞれの購入希望者の希望条件にできるだけマッチングするように加工することができる手段であり、これによりそれぞれの購入希望者が共同購入することを  
10 可能とする新しい手段である。

図 2において、不動産物件加工手段 1 4 は、ネットワーク 5 を介して確定した複数の概略候補者に通知する。

図 1において不動産購入希望者 4 は成約時には不動産業者 3 に対して仲介手数料を支払う。これは不動産購入希望者 3 が希望に合致した物件を購入できたことへの対価である。また、不動産業者 2 及び不動産業者 3 は不動産共同購入マッチングシステム管理者 5 に対して、成功報酬料を支払う。これは、不動産業者 2 及び不動産業者 3 として、成立する可能性が高い不動産購入希望者 1 を扱うことで、仲介業務の効率が上がったことへの対価である。

以上のように、本実施形態によれば、不動産購入希望者 4 にとっては物件の検索の試行錯誤をせずに、種々の購入希望条件に合致した物件を効率良く見つけ出す

ことができると共に、不動産売却希望者 1 にとっては販売希望の物件を早期に販売することが可能であり、不動産業者 2 不動産業者 3 にとっては不動産購入希望者 4 当たりの成約率が良く、契約成立まで多くの手間と時間を節約できるという効果が得られる。

- 5 以上のように、本システム検索装置は、不動産購入希望者により記述された購入希望条件と顧客属性情報を分析、設定されたフォーマットに整理し、検索条件設定手段により不動産売却希望者情報データベースより任意に選んだ不動産物件  $n$  に対応した検索条件を選択し、その検索条件により、不動産購入希望者データベースから複数の不動産購入希望者をアクセスし、登録されている不動産購入希望者の中から不動産購入希望者の希望要件の重要性の数値により不動産購入希望者概略抽出手段がその概略の購入希望者のグルーピングをする。その不動産購入希望候補者について、その購入希望条件と顧客属性情報を詳細に検索して候補購入希望者を絞り込む希望条件解析手段により購入希望候補をグループ化する。そのグループ化された複数の候補者は不動産物件加工手段と連動し希望条件に概ねマッチした物件の購入を、短期間に果たすことが可能になるという効果がある。
- 10 また、購入希望者がそれぞれ希望する候補物件を確定し、不動産購入希望者に通知する不動産物件加工手段とを備えたことにより、不動産購入希望者にとっては物件の検索の試行錯誤をせずに、種々の購入希望条件に合致した物件を効率良く見つけ出すことができると共に、不動産売却希望者にとっては販売希望の物件を早期抽出に販売することが可能であり、不動産業者にとっては不動産購入希望者
- 15
- 20

望者当たりの成約率が良く、契約成立まで多くの手間と時間を節約できるという効果がある。

不動産購入希望者にとっては物件の検索の試行錯誤をせずに、種々の購入希望条件に合致した物件を効率良く見つけ出すことができ、不動産売却希望者にと  
5 っては販売希望の物件を早期に販売することができる、不動産業者にとって  
は不動産購入希望者当たりの成約率が良く、契約成立まで多くの手間と時間を節  
約できると共に、不動産購入希望者が迅速に情報を取ることができ、不動産流通  
処理を効率化を行うことができるという効果がある。

また、顧客条件解析手段が顧客により自然言語で記述された購入希望条件と  
10 顧客情報を解析することにより、顧客は購入希望条件を特定のフォーマットを意  
識することなく、通常の文章で表現することができるという効果がある。

また、不動産購入希望者の検索条件設定手段が、自然言語で記述された購入  
希望条件について、重要度順位が記述されていなければ、自然言語の記述内容を  
解析し、重要度を示す内容により購入希望条件の重要度順位を判断することによ  
15 り、顧客は購入希望条件を特定のフォーマットを意識することなく、通常の文章  
で表現することができるという効果がある。

また、検索条件設定手段が購入希望条件に重要度順位がつけられている場合  
には、その順位を使用し、重要度順位がつけられていない場合には、検索条件設  
定手段が判断した重要度順位を使用し、不動産購入希望者概略抽出手段が重要度  
20 順位を判断できない場合には、記述されている購入希望条件の記述順序により、

購入希望条件の優先順位を決定することにより、顧客は購入希望条件を特定のフォーマットを意識することなく、通常の文章で表現することができるという効果がある。

また、分譲事業主は分譲のリスクを軽減でき、資本の有効活用により利益の

5 増が見込めるという効果がある。

また、売主の売却希望の不動産物件の成約率が高まり不動産仲介仕入業者は客付手数料収入の増加を見込めるという効果がある。

また、買主の購入希望の物件の成約率が高まり不動産販売仲介業者は、手数料収入の増加を見込めるという効果がある。

10 図 5～図 12 には、前記不動産物件加工手段を含む好ましい具体例が示されている。

図 5 は、不動産売買システムの概略構成を示す図である。図 5 に示す不動産売買システムは、不動産売買管理センタ 40 を含む。この不動産売買管理センタ 40 は、インターネットのようなネットワーク 41 を介して顧客（不動産購入希望者）43 と、不動産売却物件を持つ不動産仲介業者 42 と接続されている。したがって、顧客 43 は、ネットワーク 41 を介して顧客情報を不動産売買管理センタ 40 に登録し、不動産売買管理センタ 40 は、顧客が希望する物件の情報（区画パターンや価格等）をネットワーク 41 を介して顧客 43 に提供する。また、不動産仲介業者 42 は、ネットワーク 41 を介して売却物件の情報を不動産売買管理センタ 40 に提供する。

不動産売買管理センタ 4 0 は、顧客データ更新部 1 0 1 と、顧客データベース（顧客DB）1 0 2 と、物件データ更新部 1 0 3 と、物件データベース（物件DB）1 0 4 と、希望者抽出部 1 0 5 と、区割りパターンデータベース（パターンDB）1 0 6 と、区割りパターン選択部 1 0 7 と、価格帯チェック部 1 0 8 と、  
5 区割りパターン・価格決定部 1 0 9 と、データ送受信部 1 1 0 と、から主に構成されている。

データ送受信部 1 1 0 は、不動産仲介業者 4 2 からの売却物件などの物件データや顧客 4 3 からの顧客データなどをネットワーク 4 1 を介して受信すると共に、不動産売買管理センタ 4 0 で決定された区割りパターンや価格などの情報を  
10 顧客 4 3 にネットワーク 4 1 を介して送信する。

顧客データ更新部 1 0 1 は、顧客 4 3 がサイト上で入力したデータを受け取り、顧客DB 1 0 2 に書き込む。これにより、顧客データ更新部 1 0 1 では、本システムに登録した顧客 4 3 の顧客データを管理する。具体的には、例えば、図 6 に示すようなサイト上の入力画面で、物件の種別、希望沿線・駅、予算（希望価格）、間取り、担当者、個人情報（住所、氏名、年齢、職業、電話番号など）などを入力する。顧客DB 1 0 2 においては、前記入力データに基づいて、顧客毎にサイト上で入力されたデータが格納される。

物件データ更新部 1 0 3 は、不動産仲介業者 4 2 がサイト上で入力した売却物件などの物件データを受け取り、物件DB 1 0 4 に書き込む。これにより、物件  
20 データ更新部 1 0 3 では、不動産仲介業者が本システムに提供する物件データを

管理する。

なお、物件データとしては、物件を区割りし易い状態（矩形状にする）にあらかじめトリミング（整形）した状態のものを用いる（図8参照）。したがって、矩形状にトリミングした状態の間口、奥行きなどのデータを物件データとする。

5 このトリミング処理は、図示しない入力手段により手作業で行っても良く、物件データ更新部103で自動的に行っても良い。あるいは、あらかじめ不動産仲介業者42がトリミングした状態の物件データを送信するようにしても良い。

希望者抽出部105は、不動産仲介業者42からの物件データに基づいて顧客DB102から物件を希望する顧客を抽出する。すなわち、希望者抽出部105  
10 は、不動産仲介業者42が提供した物件の沿線や駅を希望沿線・駅に挙げている顧客を顧客DB102から抽出する。この場合、提供物件の沿線や駅を希望沿線・駅に挙げているすべての顧客を抽出しても良く、最大抽出数をあらかじめ設定しておき、所定数の顧客のみを抽出するようにしても良い。なお、顧客を所定  
15 数に制限する場合には、本システムへの登録が早い顧客から順に抽出しても良く、価格などの他の情報に基づいて抽出しても良い。

価格帯チェック部108は、希望者抽出部105で抽出された顧客のうち所定  
20 数以上の顧客が希望する価格帯を抽出する。すなわち、価格帯チェック部108は、顧客データベース102から希望価格の分布を求め、その中で顧客数の多い価格帯を抽出する。そして、この価格帯の分布の傾向をチェックする。具体的には、特定の希望価格の顧客が多いのか、複数の希望価格にわたってある程度の数

の顧客がいるのかをチェックする。そして、価格帯チェック部 108 は、パターン選択のための情報としてそのチェック結果を区割りパターン選択部 107 に送る。すなわち、価格帯チェック部 108 では、提供物件の区割りパターンを選択するためのパターン選択基準情報（チェック結果）を得る。

5 ここでは、所定数以上の顧客が希望する価格帯を抽出し、抽出された価格帯情報の分布をパターン選択基準情報としているが、後述する区割りパターン選択部 107 で区割りパターンを選択できるのであれば、パターン選択基準情報はこれに限定されない。例えば、方角や日当たりなどの周囲環境などを考慮してパターン選択基準情報を得るようにも良い。

10 区割りパターン選択部 107 は、抽出した希望者数及び希望者の価格帯の情報に基づいて区割りパターンデータベース 106 から区割りパターンを選択する。この区割りパターンは、例えば、図 7 に示すようなものが考えられ、あらかじめ区割りパターンデータベース 106 に格納されている。各区画が道路に面しているという要件を満たすとすると、図 7 に示すようなパターンが考えられる。図 7  
15 においては、4 区画までのパターンしか挙げていないが、5 区画以上のパターンも区画パターンデータベース 106 に格納される。例えば、5 区画のパターンの場合は、2 区画パターンと 3 区画パターンとを組み合わせることによりパターンを構成することが可能である。このように、5 区画以上のパターンは、複数の区割りパターンを組み合わせて構成する。

20 区割りパターン・価格決定部 109 は、区割りパターン選択部 107 で選択

されたパターン情報、希望者抽出部 105 で抽出された希望者、及び価格帯チェック部 108 で抽出された価格帯情報に基づいて顧客と区画との間のマッチングを行う。そして、区割りパターン・価格決定部 109 は、マッチングされたときに、決定した情報（区画、価格など）をデータ送受信部 110 からネットワーク

5 41 を介して顧客 43 に送る。

上記構成を有する本発明に係る不動産売買システムにおいては、提供物件の場所が希望する場所である顧客を抽出し、抽出された顧客の希望価格の分布に基づいてパターン選択基準情報を得て、パターン選択基準情報及び顧客情報に基づいて提供物件の区割りパターンを選択し、区割りパターン、パターン選択基準情報

10 及び顧客情報に基づいて区割り・価格情報を抽出された顧客に提供する。

これにより、提供物件と希望条件とを照合して、マッチングを図るので、希望条件に合致した物件を迅速に見つけることができ、早期に不動産売買契約を進めることができが可能となる。その結果、不動産売却物件と不動産購入希望者のマッチングを迅速にかつ効率良く行うことができる。

15 次に、前記構成の不動産売買システムの具体例について図 8～図 11 を用いて説明する。図 8 (a)～(c) は、本発明の一実施の形態に係る不動産売買システムにおける区割りを説明するための図である。図 9 は、本発明の一実施の形態に係る不動産売買システムの手順を説明するためのフローチャートである。図 10 及び図 11 は、本発明の一実施の形態に係る不動産売買システムにおいて使用する売却物件に対する希望者数の分布を示すグラフである。

図9のフローチャートに沿って説明する。まず、ステップS100において、不動産仲介業者42が物件（売り出し対象の土地）を提供する。この物件情報は、不動産仲介業者42から不動産売買管理センタ40のデータ送受信部110に送られる。データ送受信部110は、物件情報を物件データ更新部103に送る。

5 物件データ更新部103は、この物件情報を物件データベース104に格納する。このとき、物件データ更新部103で、物件のトリミングを行う。すなわち、物件データ更新部103は、図8（a）に示す物件が提供された場合に、図8（b）、（c）に示すように、区割りが容易になるように矩形状（白い部分）にトリミングを行う。また、物件データ更新部103は、物件情報を希望者抽出部105に送る。

10 ステップS105では、希望者抽出部105において、提供物件を希望する顧客を抽出する。すなわち、希望者抽出部105は、顧客データベース102から提供物件の沿線や駅を希望沿線・駅とする顧客（対象顧客）を抽出する。具体的には、物件情報に含まれる沿線・駅と顧客データベース102に格納された顧客15情報に含まれる沿線・駅とを照合し、一致する顧客をすべて抽出する。この抽出された顧客（希望者）の情報は、価格帯チェック部108、区割りパターン選択部107及び区割りパターン・価格決定部109に送られる。

20 ステップS110では、価格帯チェック部108において、所定数以上の顧客を有する価格帯をチェックする。例えば、価格帯チェック部108では、提供物件を希望する顧客の希望価格の分布を調べる。具体的には、価格帯チェック部1

0 8 は、顧客情報に含まれる希望価格に基づいて分布を調べる。その結果は、例えば図 1 0 及び図 1 1 に示すようになる。図 1 0 においては、3 5 0 0 万円を希望価格とする顧客のみが突出して多く、図 1 1 においては、3 0 0 0 万円、3 5 0 0 万円、4 0 0 0 万円を希望価格とする顧客が多い。

5 5 ステップ S 1 1 5 では、価格帯チェック部 1 0 8 において、希望価格の分布の傾向について判断する。具体的には、希望価格が特定の価格に集中しているのか集中していないのかについて判断する。

希望価格が特定の価格に集中している場合には、すなわち図 1 0 に示すような分布の場合には、ステップ S 1 2 0 で、顧客の抽出人数、最低区分面積（5 0 10 平米）から区割り数を決定する。例えば、図 1 0 では、3 5 0 0 万円を希望価格とする顧客が 9 人いるので、均等に 3 人ずつ 3 グループに分ける。そして、価格帯チェック部 1 0 8 は、特定の価格に集中している分布の傾向（図 1 0 ）、集中している価格及び 3 人ずつの 3 グループの抽出人数の情報をパターン選択基準情報として、区割りパターン選択部 1 0 7 及び区割りパターン・価格決定部 1 0 9 15 に送る。

区割りパターン選択部 1 0 7 において、パターン選択基準情報に基づいて、区割りパターンを選択する。すなわち、区割りパターン選択部 1 0 7 では、パターン選択基準情報が、分布：図 1 0 、価格：3 5 0 0 万円、グループ：3 人 3 グループであるので、それに基づき、かつ区割りパターンデータベース 1 0 6 を参照 20 して均等な区割りパターンを選択する。具体的には、図 8 (b) に示すような区

割りパターンを選択する。そして、区割りパターンの情報は、区割りパターン・価格決定部 109 に送られる。

ステップ S130 では、区割りパターン・価格決定部 109 において、区割りパターン情報、顧客情報及びパターン選択基準情報に基づいて区割りパターン 5 及び価格を決定する。なお、この時、区割りパターン・価格決定部 109 は、前記不動産物件加工手段として機能し、複数の顧客（不動産購入概略候補者）の希望と合致するよう不動産物件を加工しても良い。具体的には、区割りパターン・価格決定部 109 は、前記パターン選択基準情報及び前記顧客情報に基づいて、例えば図 12 (a) に示されるように区割り A, B 内に建物の立体画像 200A, 10 200B を形成しても良く、また、図 12 (b) に示されるように区割り A, B の境界線 L を変動しても良い。また、区割り A, B の境界線 L の変動に伴って、図 12 (b) に示されるように建物の立体画像 200A, 200B の大きさが変動しても良い。

また、前記区割り及び価格の情報は、データ送受信部 110 からネットワーク 15 41 を介して顧客 43 に送られる。また、区割り・価格情報の提供は、上述のようにネットワーク上で行っても良く、郵送などにより行っても良い。

一方、希望価格が特定の価格に集中していない場合には、すなわち図 11 に示すような分布の場合には、ステップ S125 で、顧客の抽出人数から区割り数を決定する。例えば、図 11 では、3000 万円を希望価格とする顧客が 3 人、20 3500 万円を希望価格とする顧客が 5 人、4000 万円を希望価格とする顧客

が4人いる。この場合、区画を低価格区画、中価格区画、高価格区画にグレード分けする。このグレード分けは、方角や日当たりなどの周囲環境などを考慮して適宜決定する。そして、低価格区画（3000万円）3人、中価格区画（3500万円）3人、高価格区画（4000万円）3人のグループ分けを行う。

5 價格帯チェック部108は、特定の価格に集中していない分布の傾向（図1 1）、複数の価格（3000万円、3500万円、4000万円）及び3人ずつの3グループの抽出人数の情報をパターン選択基準情報として、区割りパターン選択部107及び区割りパターン・価格決定部109に送る。

区割りパターン選択部107において、パターン選択基準情報に基づいて、区  
10 割りパターンを選択する。すなわち、区割りパターン選択部107では、パター  
ン選択基準情報が、分布：図11、価格：3000万円、3500万円、400  
0万円、グループ：低価格区画3人、中価格区画3人、高価格区画3人のグル  
ープであるので、それに基づき、かつ区割りパターンデータベース106を参照し  
て区割りパターンを選択する。具体的には、図8（c）に示すような区割りパタ  
15 ーンを選択する。そして、区割りパターンの情報は、区割りパターン・価格決定  
部109に送られる。

ステップS130では、区割りパターン・価格決定部109において、区割り  
パターン情報、顧客情報及びパターン選択基準情報に基づいて区割りパターン及  
び価格を決定する。そして、この区割りパターン及び価格の情報は、データ送受  
20 信部110からネットワーク41を介して顧客43に送られる。なお、区割り・

価格情報の提供は、上述のようにネットワーク上で行っても良く、郵送などにより行っても良い。

区割りパターン及び価格の情報を受け取った顧客43は、購入するかどうかの回答を不動産売買管理センタ40を介して不動産仲介業者42に送る。その後、

5 不動産仲介業者42と顧客43との間で契約についての交渉が開始される。このようにして、迅速にしかも効率良く不動産売買契約を進めることが可能となる。なお、購入するかどうかの回答は、区割りパターン及び価格の情報が添付された電子メールを返信する形で行っても良く、本システムのサイト上で行っても良い。

本発明は上記実施の形態に限定されず、種々変更して実施することが可能である。

10 例えば、サイト上の入力画面の入力項目やレイアウト、区割りパターンなどについては上記実施の形態に限定されず種々変更することができる。

上記実施の形態においては、売却物件に対して複数の希望者が抽出されたときに、価格帯を考慮して区割りパターンを決定する場合について説明しているが、本発明においては、売却物件に対して複数の希望者が抽出されたときに、他の条件、例えば、方角や日当たりなどの周囲環境などを考慮して区割りパターンを決定しても良い。

また、上記実施の形態においては、希望者抽出から区割りパターン選択までの処理をハードウェアで処理する場合について説明しているが、本発明においては、希望者抽出から区割りパターンまでの処理をソフトウェアで構成しても良い。例えば、希望者抽出から区割りパターンまでの処理をプログラム化し、そのプログ

ラムをROMに格納し、そのプログラムにしたがってCPUの指示により動作させるように構成しても良い。また、このプログラムをコンピュータで読み取り可能な記憶媒体に格納し、この記憶媒体のプログラムをコンピュータのRAMに記録して、そのプログラムにしたがって動作させるようにしても良い。このような

- 5 場合においても、上記実施の形態と同様の作用、効果を呈する。

## 請求の範囲

1. 不動産の売却希望者及び不動産仕入仲介業者がデータ通信可能に接続されたネットワークにおいて、不動産売却希望者及び不動産仕入仲介業者等から提供される売却希望不動産物件情報をデータベース化する不動産物件データ記憶手段と、不動産購入希望者及び不動産仕入仲介業者がデータ通信可能に接続されたネットワークにおいて、複数の端末装置から入力された不動産購入希望者の購入希望条件情報及び不動産購入希望者に関する属性情報をデータベース化する不動産購入希望者データ入力手段と、

前記不動産物件データ記憶手段における売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件に対して、不動産購入希望者の購入希望条件と購入希望者属性情報を分析し、前記不動産購入希望者データ入力手段によって形成された前記不動産購入希望者情報データベースからそれぞれに対応する検索条件を設定する検索条件設定手段と、

前記検索条件設定手段によって設定された検索条件にもとづいて複数の不動産購入希望候補者の概略を検索して複数の不動産購入概略候補者を抽出する不動産購入希望者概略抽出手段と、

前記売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件に対応した、前記不動産購入希望者概略抽出手段が抽出した複数の不動産購入概略候補者の購入希望条件を解析し、その組み合わせを設定する希望条件解析手段と、

前記不動産物件を加工し複数の不動産購入概略候補者の希望と合致することを可能にする不動産物件加工手段と、  
を有することを特徴とする不動産共同購入マッチングシステム。

2. 前記不動産物件データ記憶手段によりデータベース化された売却希望不動産物件情報には、少なくとも、物件の用途、種別、所在地情報、所有者情報、エリア坪単価情報、環境情報などの属性データが格納されているデータベースと、物件が存在する地図データを登録している地図データベースとが含まれていることを特徴とする請求項1に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

3. 前記不動産購入希望者データ入力手段によりデータベース化された不動産購入希望者の購入希望条件情報には、少なくとも、希望不動産物件が土地であるか土地つき住宅かの情報、希望沿線情報、希望駅情報、希望不動産物件価格、希望者の個人属性情報が含まれるとともに、不動産購入希望者に関する属性情報には、少なくとも氏名、年齢、現住所、電話番号、メールアドレス、家族構成、職業及び勤務先とその勤続年数、年収、頭金の有無、購入希望の動機、現在の住居の持ち家か否か等が含まれていることを特徴とする請求項1に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

4. 前記検索条件設定手段は、売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件に対して、前記不動産購入希望者情報データベースから、不動産購入希望者の購入希望条件と購入希望者属性情報を分析し、前記属性情報による制約の数値化と前記希望条件の優位性の数値化とによって検索条件を抽出することを特

徴とする請求項 1 に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

5. 前記不動産購入希望者概略抽出手段は、前記検索条件設定手段により複数の不動産購入希望者の概略を抽出し、可能性のある組み合わせのパターンをシミュレーションできることを特徴とする請求項 1 に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

6. 前記売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件に対して、前記不動産購入希望者概略抽出手段により抽出した複数の不動産購入概略候補者のそれぞれの条件を詳細に解析し組み合わせを絞り込む希望条件解析手段を有することを特徴とする請求項 1 に記載の不動産共同購マッチングシステム。

7. 前記不動産物件加工手段は、前記売却希望不動産物件情報データベースのそれぞれの物件において、ある指定した売却候補物件に対して前記希望条件解析手段により選別された複数の不動産購入候補者のニーズに出来るだけ適合した割り付けを行なうように不動産物件に加工することを特徴とする請求項 6 に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

8. 前記不動産物件加工手段は、希望場所及び希望価格を含む顧客情報を格納する顧客情報格納手段と、提供物件の場所が前記希望場所である顧客を抽出する顧客抽出手段と、抽出された顧客の希望価格の分布に基づいてパターン選択基準情報を得るパターン選択基準情報獲得手段と、前記パターン選択基準情報及び前記顧客情報に基づいて前記提供物件の区割りパターンを選択する区割りパターン選択手段と、前記区割りパターン、前記パターン選択基準情報及び前記顧客情報に

基づいて区割り・価格情報を前記抽出された顧客に提供する手段と、を具備することを特徴とする請求項 1 に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

9. 前記パターン選択基準情報は、抽出された顧客の希望価格が特定の価格に集中しているか否かの情報を含むことを特徴とする請求項 8 に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

10. 抽出された顧客の希望価格が特定の価格に集中している場合、前記区割りパターン選択手段は、均等に区割りされた区割りパターンを選択することを特徴とする請求項 9 に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

11. 抽出された顧客の希望価格が特定の価格に集中していない場合、前記パターン選択基準情報獲得手段は、抽出された顧客の希望価格に応じてグレード分けを行い、前記区割りパターン選択手段は、前記グレードを考慮して区割りパターンを選択することを特徴とする請求項 9 に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

12. 前記提供物件は、矩形状にトリミングされることを特徴とする請求項 8 ないし請求項 1 1 のいずれか 1 項に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

13. 前記提供物件の区割り内に建物の立体画像が表示されることを特徴とする請求項 8 ないし請求項 1 1 のいずれか 1 項に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

14. 前記パターン選択基準情報及び前記顧客情報に基づいて前記提供物件の区割りの境界線が変動されることを特徴とする請求項 8 ないし請求項 1 1 のいず

れか 1 項に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

15. 前記提供物件の区割り内に建物の立体画像が表示され、前記パターン選択基準情報及び前記顧客情報に基づいて前記提供物件の区割りの境界線が変動されるとともに、この境界線の変動に伴って前記立体画像の表示が変動することを特徴とする請求項 8 ないし請求項 11 のいずれか 1 項に記載の不動産共同購入マッチングシステム。

図 1

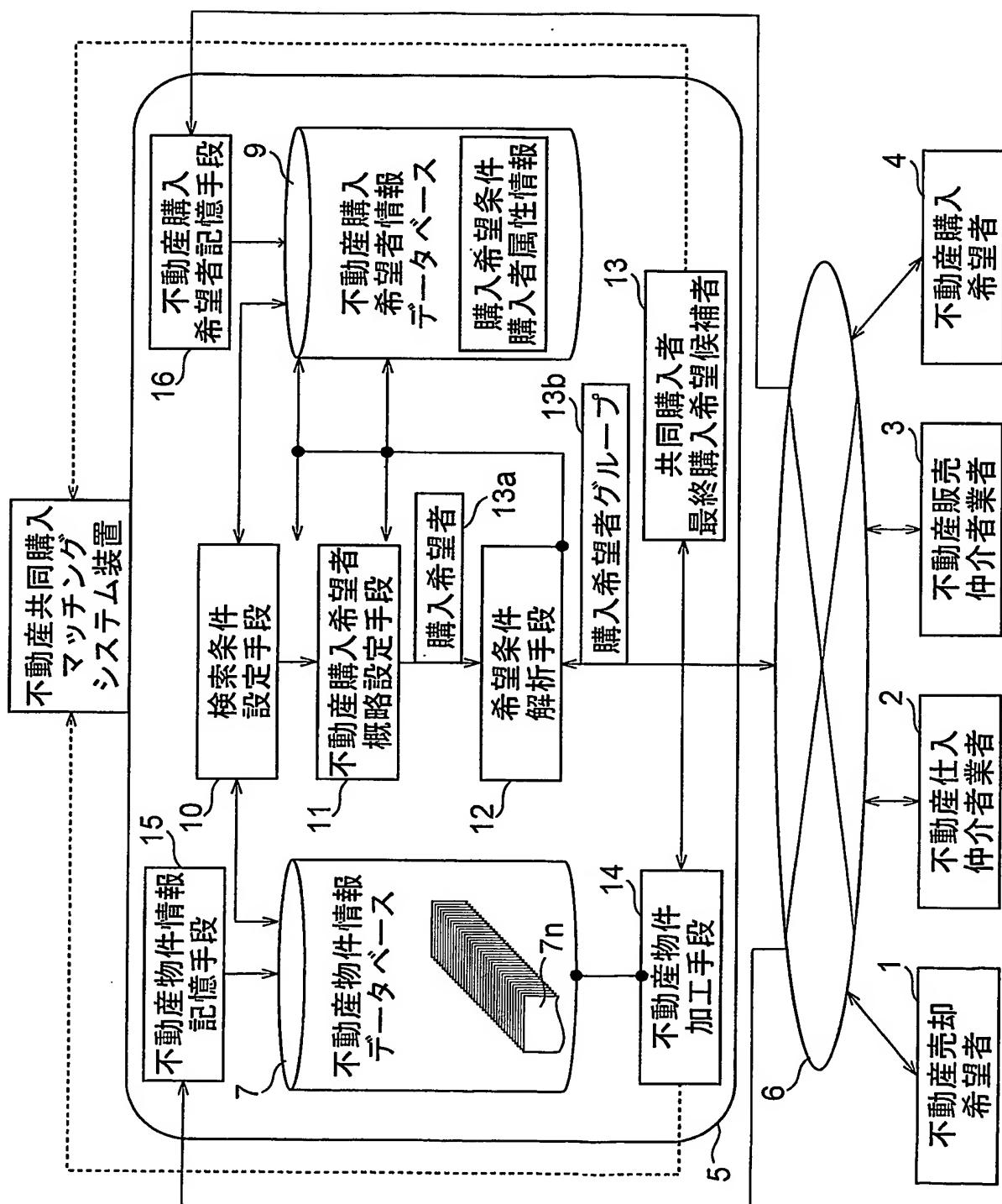
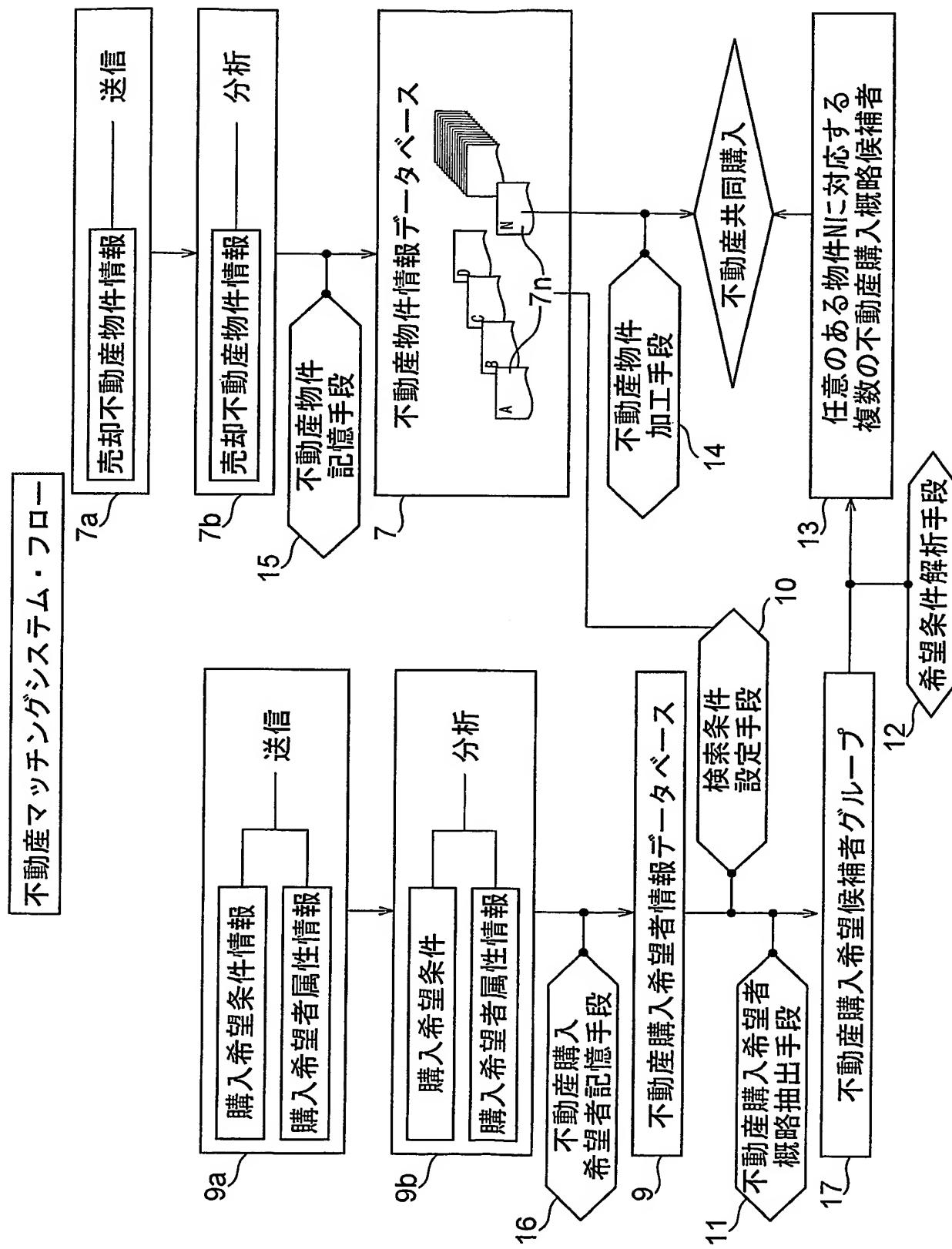


図 2



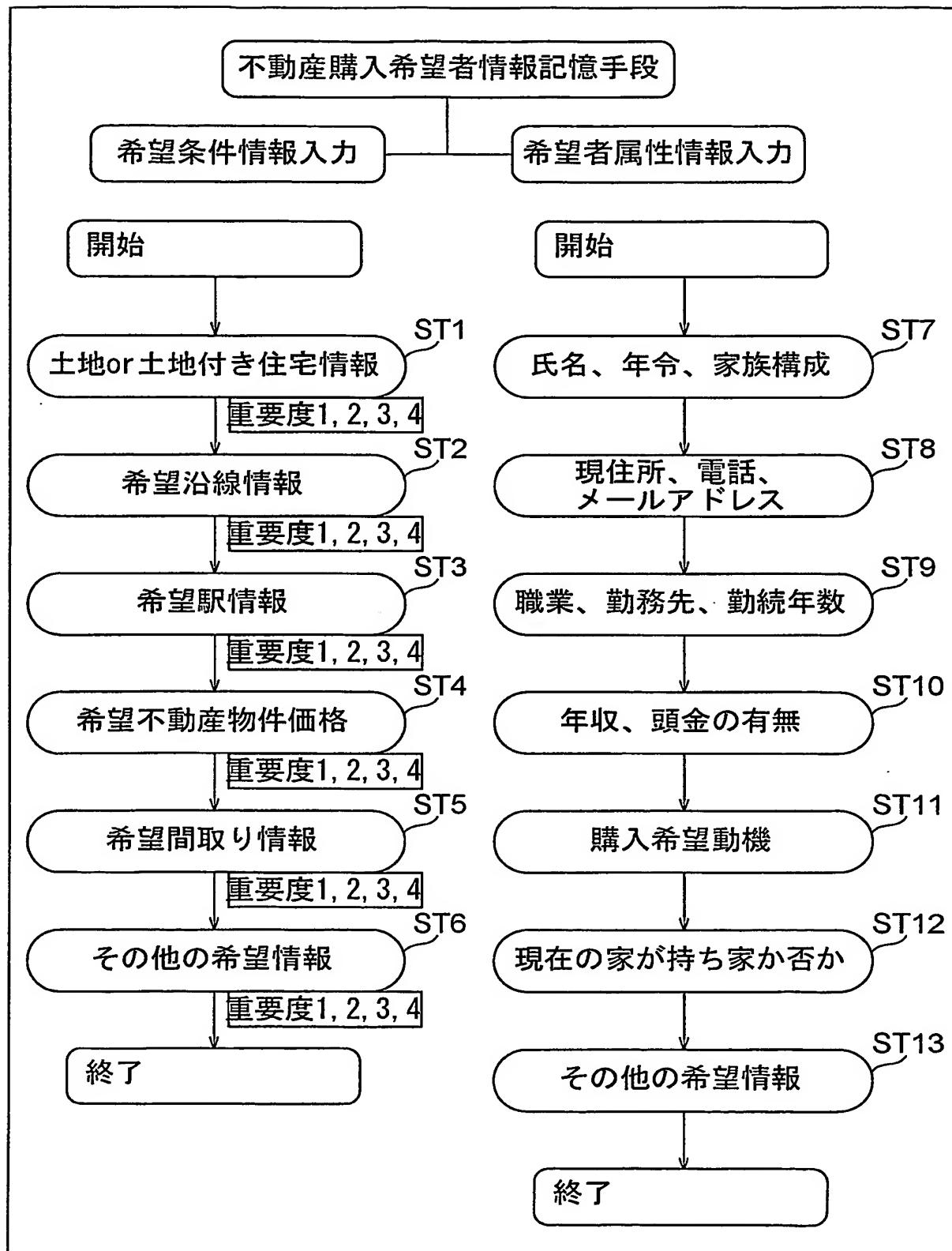


図 4

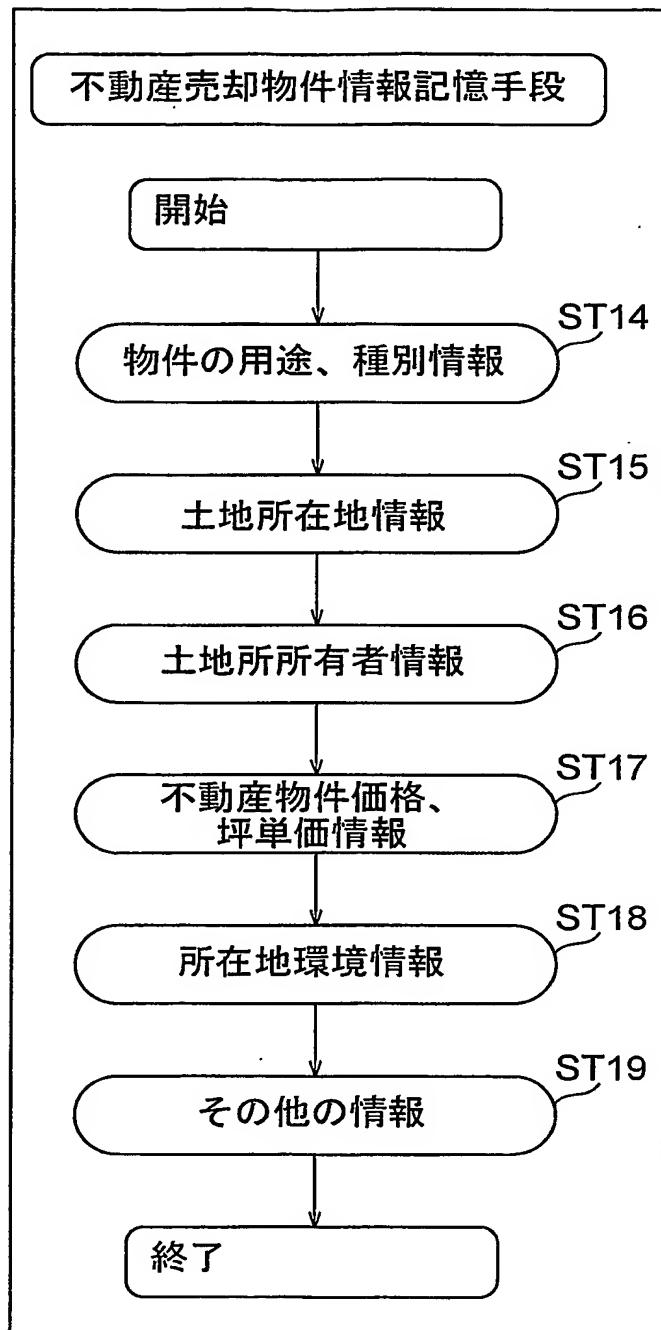
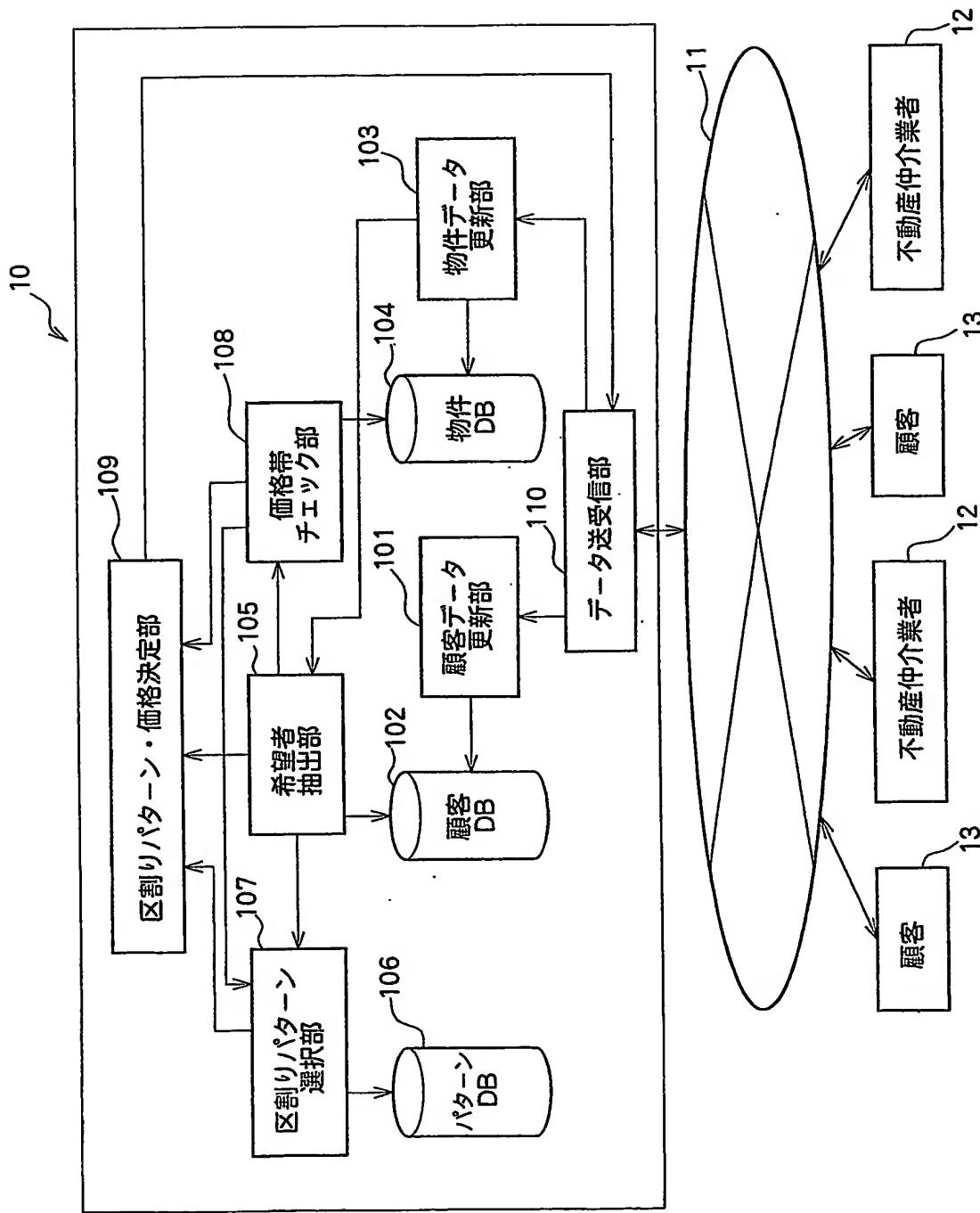


図 5



6 / 1 3

図 6

※物件条件をご入力ください

1 物件の種別は何ですか  土地  新築

2 ご希望の沿線-駅はどこですか?  
(第一希望)  
沿線を選んでください

A、希望の沿線を選択すると、次の質問でその沿線の駅が表示され  
「■■駅～■■駅」と選択できる

駅～  駅

B、解答欄の後ろに「駅」を表示

ご希望の沿線-駅はどこですか?  
(第二希望)  
沿線を選んでください

駅～  駅

3 ご予算はいくらですか

4 ご希望の間取りを教えてください

5 今までニードにご来店されたお客様ですか?  はい  いいえ

6 ご担当者名

7 住所  
氏名  
年齢  
電話番号  
職業

8 ご意見メモ  
(限定区域等)

C、ブックマークボタンを作成

7 / 1 3

2区画パターン

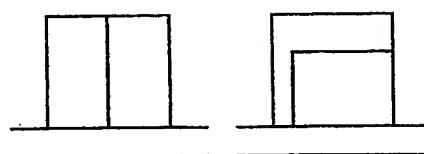
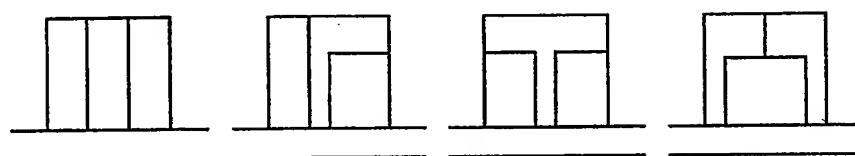
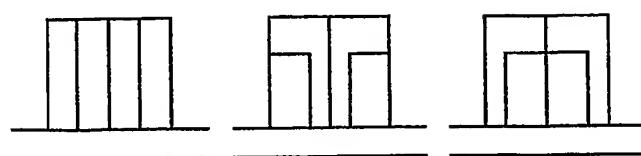


図 7

3区画パターン



4区画パターン



8 / 1 3

図 8

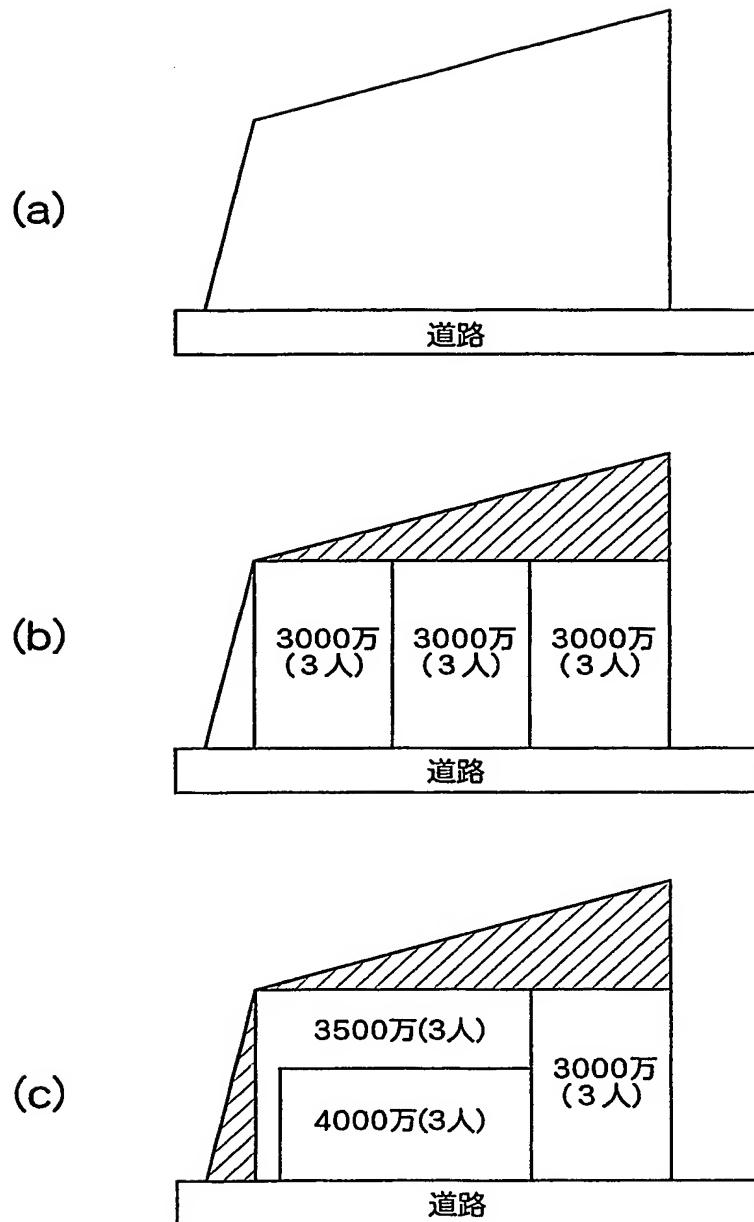
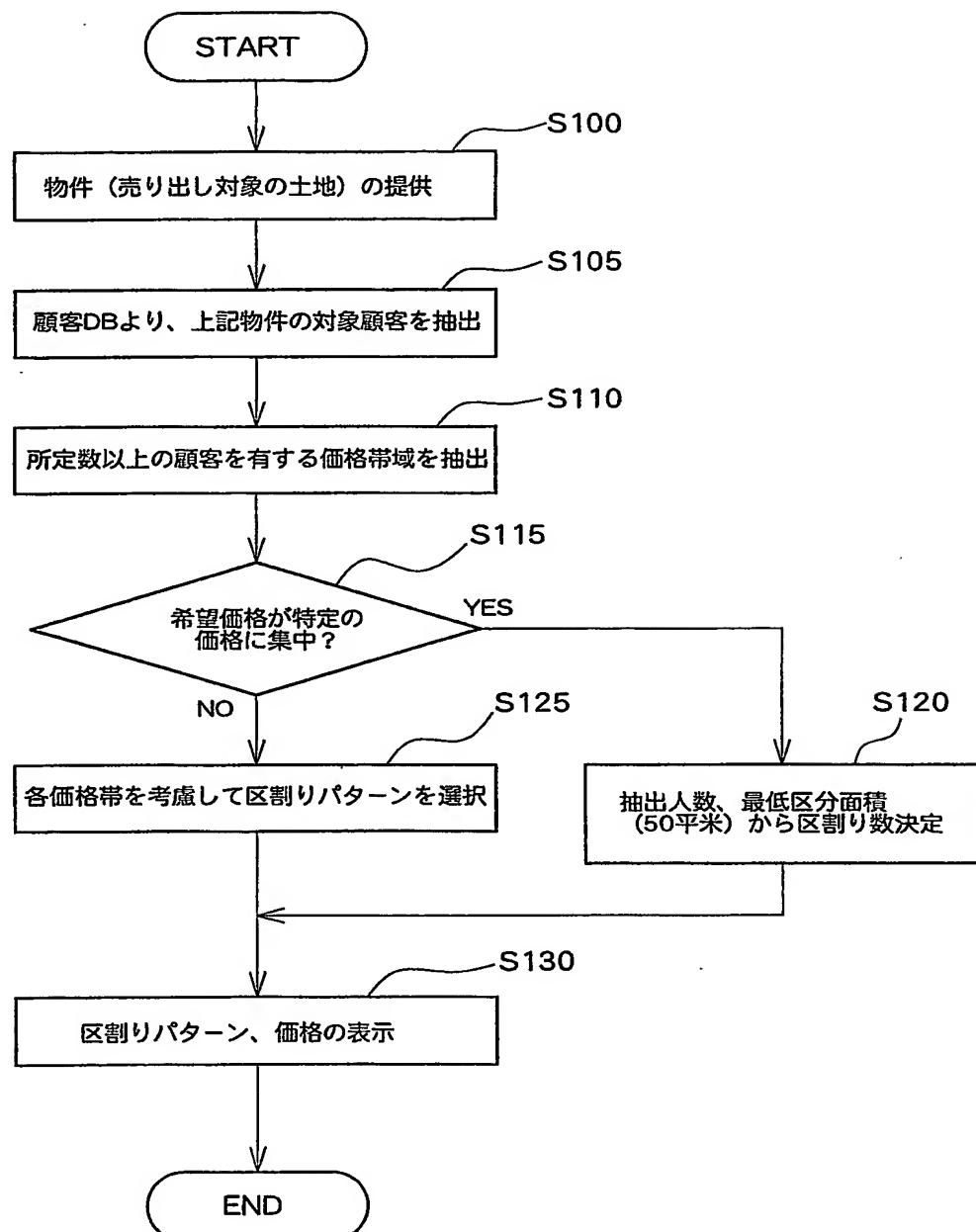


図 9



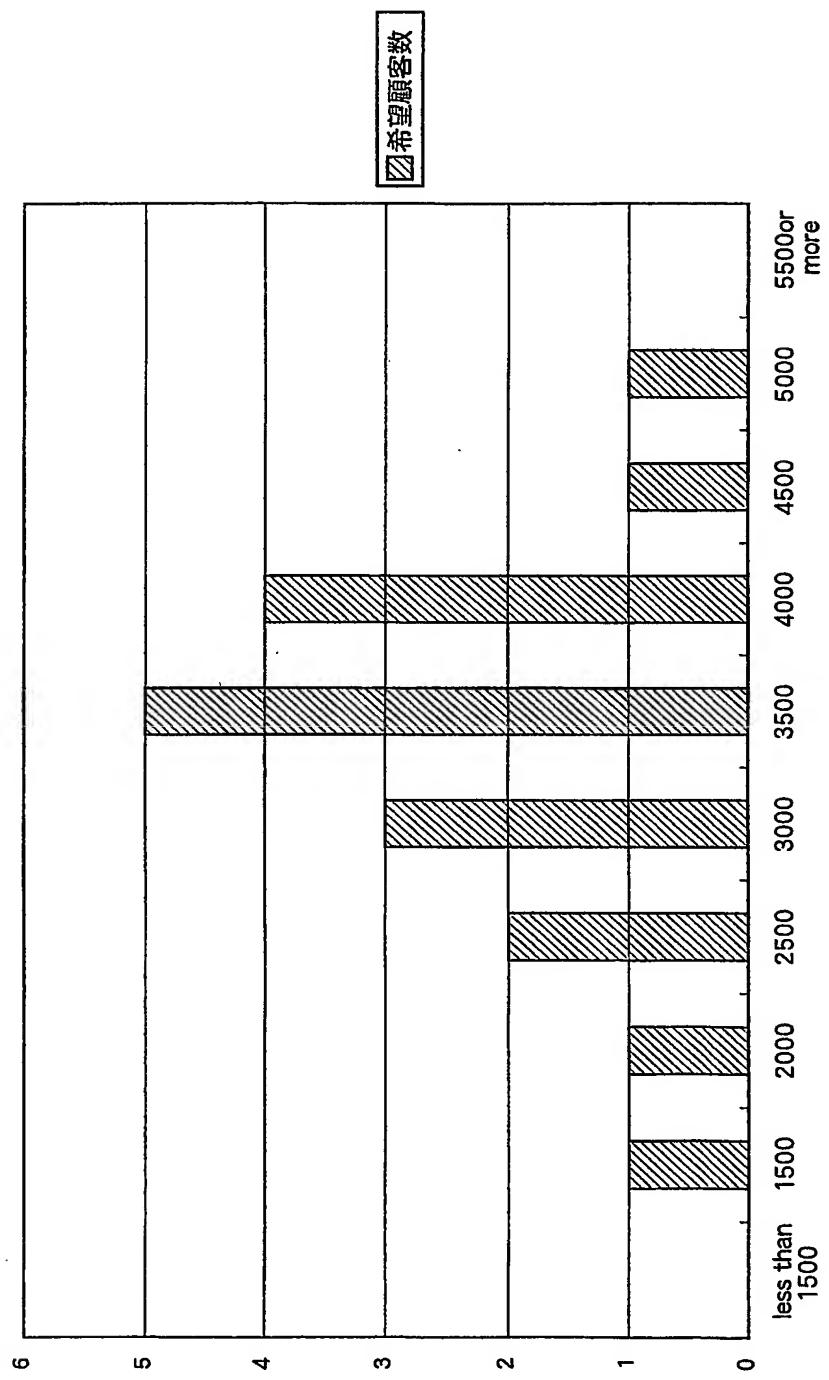
10 / 13

図 10



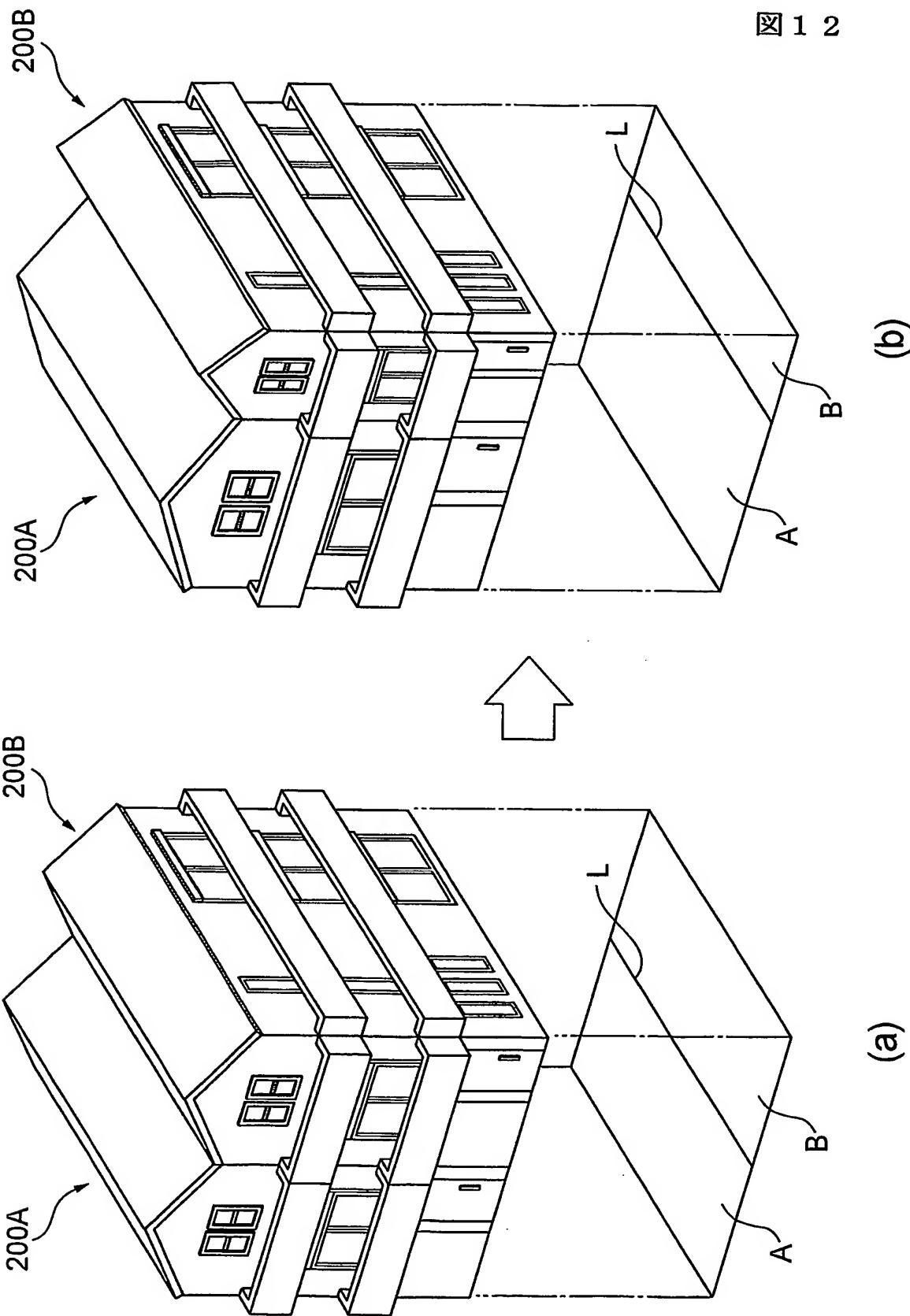
1 1 / 1 3

図 1 1



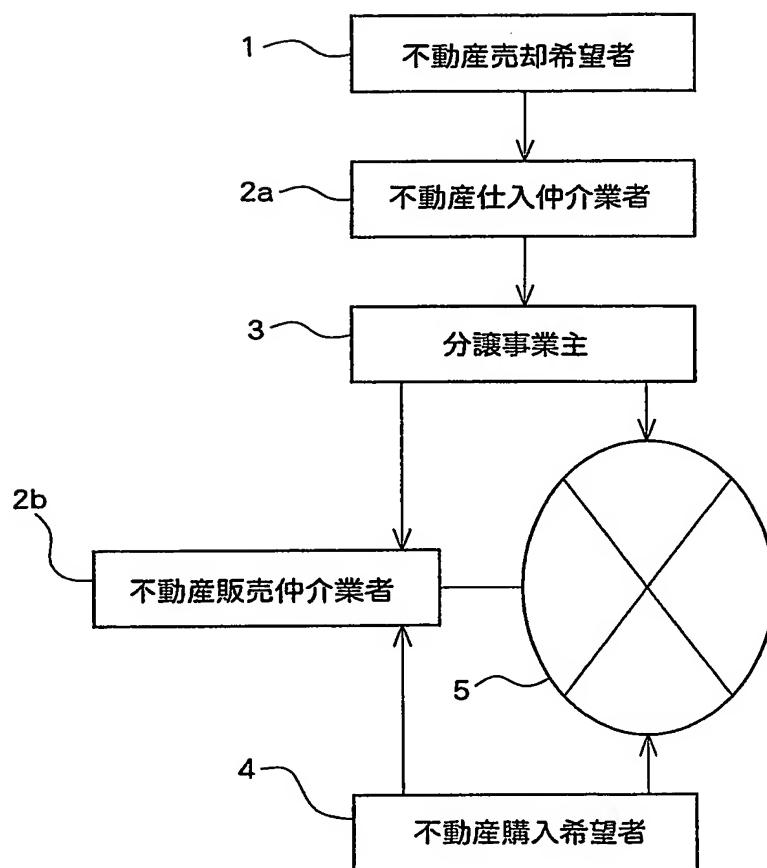
1 2 / 1 3

図 1 2



13 / 13

図 13



# INTERNATIONAL SEARCH REPORT

International application No.

PCT/JP03/11991

## A. CLASSIFICATION OF SUBJECT MATTER

Int.Cl<sup>7</sup> G06F17/60

According to International Patent Classification (IPC) or to both national classification and IPC

## B. FIELDS SEARCHED

Minimum documentation searched (classification system followed by classification symbols)

Int.Cl<sup>7</sup> G06F17/60

Documentation searched other than minimum documentation to the extent that such documents are included in the fields searched

Jitsuyo Shinan Koho	1922-1996	Toroku Jitsuyo Shinan Koho	1994-2003
Kokai Jitsuyo Shinan Koho	1971-2003	Jitsuyo Shinan Toroku Koho	1996-2003

Electronic data base consulted during the international search (name of data base and, where practicable, search terms used)

## C. DOCUMENTS CONSIDERED TO BE RELEVANT

Category*	Citation of document, with indication, where appropriate, of the relevant passages	Relevant to claim No.
A	JP 2002-259532 A (Tokyo Misawa Home Kabushiki Kaisha), 13 September, 2002 (13.09.02), Full text; Figs. 1 to 3 (Family: none)	1-15
A	JP 2002-132893 A (Kabushiki Kaisha Wakusapurai), 20 May, 2002 (20.05.02), Full text; Figs. 1 to 16 (Family: none)	1-15
A	JP 2001-256300 A (Misawa Homes Co., Ltd.), 21 September, 2001 (21.09.01), Full text; Figs. 1 to 31 (Family: none)	1-15

Further documents are listed in the continuation of Box C.

See patent family annex.

<p>* Special categories of cited documents:</p> <p>"A" document defining the general state of the art which is not considered to be of particular relevance</p> <p>"E" earlier document but published on or after the international filing date</p> <p>"L" document which may throw doubts on priority claim(s) or which is cited to establish the publication date of another citation or other special reason (as specified)</p> <p>"O" document referring to an oral disclosure, use, exhibition or other means</p> <p>"P" document published prior to the international filing date but later than the priority date claimed</p>	<p>"T" later document published after the international filing date or priority date and not in conflict with the application but cited to understand the principle or theory underlying the invention</p> <p>"X" document of particular relevance; the claimed invention cannot be considered novel or cannot be considered to involve an inventive step when the document is taken alone</p> <p>"Y" document of particular relevance; the claimed invention cannot be considered to involve an inventive step when the document is combined with one or more other such documents, such combination being obvious to a person skilled in the art</p> <p>"&amp;" document member of the same patent family</p>
--	---

Date of the actual completion of the international search  
22 October, 2003 (22.10.03)

Date of mailing of the international search report  
04 November, 2003 (04.11.03)

Name and mailing address of the ISA/  
Japanese Patent Office

Authorized officer

Facsimile No.

Telephone No.

## A. 発明の属する分野の分類（国際特許分類（IPC））

Int. Cl' G 06 F 17/60

## B. 調査を行った分野

## 調査を行った最小限資料（国際特許分類（IPC））

Int. Cl' G 06 F 17/60

## 最小限資料以外の資料で調査を行った分野に含まれるもの

日本国実用新案公報	1922-1996年
日本国公開実用新案公報	1971-2003年
日本国登録実用新案公報	1994-2003年
日本国実用新案登録公報	1996-2003年

## 国際調査で使用した電子データベース（データベースの名称、調査に使用した用語）

## C. 関連すると認められる文献

引用文献の カテゴリー*	引用文献名 及び一部の箇所が関連するときは、その関連する箇所の表示	関連する 請求の範囲の番号
A	JP 2002-259532 A (東京ミサワホーム株式会社) 2002.09.13, 全文、第1-3図 (ファミリーなし)	1-15
A	JP 2002-132893 A (株式会社ワークサプライ) 2002.05.20, 全文、第1-16図 (ファミリーなし)	1-15
A	JP 2001-256300 A (ミサワホーム株式会社) 2001.09.21, 全文、第1-31図 (ファミリーなし)	1-15

 C欄の続きにも文献が列挙されている。 パテントファミリーに関する別紙を参照。

## \* 引用文献のカテゴリー

「A」特に関連のある文献ではなく、一般的技術水準を示す  
もの

「E」国際出願日前の出願または特許であるが、国際出願日  
以後に公表されたもの

「L」優先権主張に疑義を提起する文献又は他の文献の発行  
日若しくは他の特別な理由を確立するために引用する  
文献（理由を付す）

「O」口頭による開示、使用、展示等に言及する文献

「P」国際出願日前で、かつ優先権の主張の基礎となる出願

## の日の後に公表された文献

「T」国際出願日又は優先日後に公表された文献であって  
出願と矛盾するものではなく、発明の原理又は理論  
の理解のために引用するもの

「X」特に関連のある文献であって、当該文献のみで発明  
の新規性又は進歩性がないと考えられるもの

「Y」特に関連のある文献であって、当該文献と他の1以  
上の文献との、当業者にとって自明である組合せに  
よって進歩性がないと考えられるもの

「&」同一パテントファミリー文献

## 国際調査を完了した日

22. 10. 03

## 国際調査報告の発送日

04.11.03

## 国際調査機関の名称及びあて先

日本国特許庁 (ISA/JP)  
郵便番号 100-8915

東京都千代田区霞が関三丁目4番3号

## 特許庁審査官（権限のある職員）

篠原 功一



5 L 9176

電話番号 03-3581-1101 内線 3560